



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Apeln 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Apeln 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Fredrik Cederqvist	Ordförande
Marie Glimarv	Ledamot
Anna Holmen	Ledamot
Amanda Kristina Nelzén	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joakim Nyman	Ordinarie Extern	Lr-revision
--------------	------------------	-------------

Valberedning

Elin Stenberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 1	1998	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

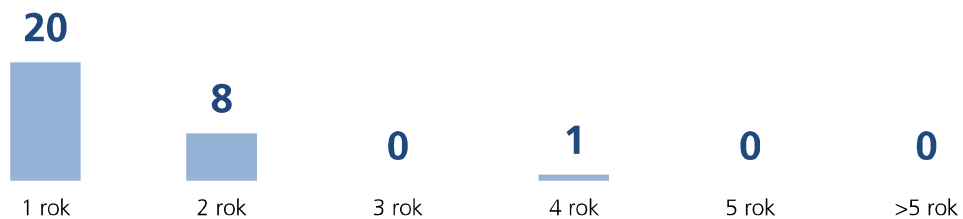
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 663 m², varav 1 536 m² utgör boyta och 127 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Nyvä	127 m ²	Dec 2019

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga
Cykelförråd	Gemensam cykelförråd
Torkrum	Gemensam torkrum
Mangelrum	Gemensam mangelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tvättmaskin	2021	
Renovering eller byte av torkskåp	2021	
Sotning av skorstenar	2020	
Spolning av stammar	2019	görs vart 5-7 år
Radonmätning	2019 - 2020	
OVK och kontroll av röklucka	2018	
Byte av armaturer i källare	2018	
Byte av dörrar till lägenheterna	2017	installation av säkerhetsdörrar
Installation av fiber	2017	Installation av fiber hösten 2017
Sopskåp har uppförts utanför fastigheten	2017	
renovering av cykelförråd	2017	
Nya elspisar i hyresrätter	2016	
Byte av ena tvättmaskinen	2016	
Sotning av skorstenar	2016	
Undercentralsrummet har målats om	2016	
installation av nödtelefon i hissen	2016	
Byte av armaturer i allmänna utrummen	2016	
Kompletterande stambyte av 2 lägenheter	2015	
Byte av undercentral	2015	
Byte av takplåt	2014	
Byte av fönster och balkongdörrar	2011	
Markis blomsteraffär	2009	
Renovering av torkrum	2008	
Postboxar	2008	
Entrédörr byte	2008	
Renovering av balkonger	2008	
Omputsning av fasad	2007	
Tilläggsisolering fasad	2007	
Hissrenovering	2007	Befintlig hiss renoverades
Trapphus total renovering	2007 - 2008	
Renovering av piskbalkong	2005	ytskikt, mur och golv renoverades efter läcka i november 2005
Totalrenovering tvättstuga	2004	Byte av samtliga maskiner.
Ny stenmur längs uppfart	2004	
Ny säkerhetsdörr till undercentralen	2004	
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	2000	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte i källaren	2022	
Byte av trapphusbelysning	2022	Rörelsedetektor
Bättringsarbeten på fasad	2022	
Målning av små källarfönster	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

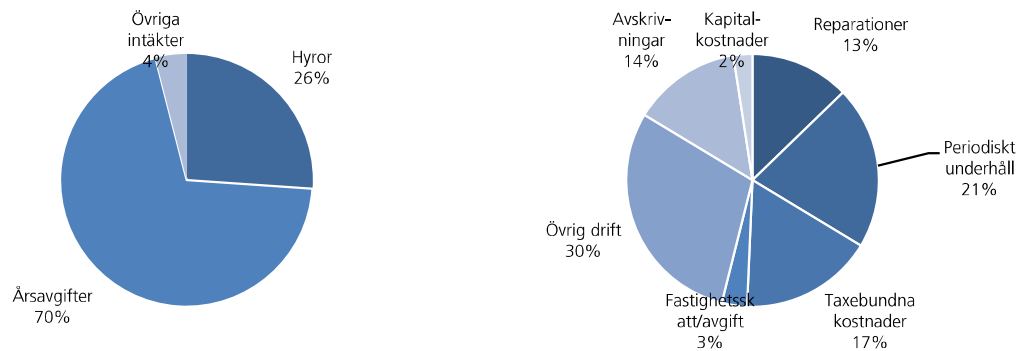
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stockholms stadsnät
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV	Com hem
Tvättstuga	Söderkyl
Städning	Adena städ
Teknisk förvaltning	Josef Ingrosso

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 525 728	3 683 814
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 333 352	1 291 270
Finansiella intäkter	615	174
Minskning kortfristiga fordringar	25 509	0
	1 359 476	1 291 444
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 544 836	1 213 994
Finansiella kostnader	44 461	50 067
Ökning av kortfristiga fordringar	0	63 820
Minskning av långfristiga skulder	200 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	62 560	21 650
	1 851 857	1 449 530
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 033 347	3 525 728
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-492 380	-158 086

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	646	646	643	631
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 449	1 446	1 420	1 441
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 801	3 940	4 009	4 038
Elkostnad/m ² totalyta	25	24	29	27
Värmekostnad/m ² totalyta	125	115	125	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	14	13	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	30	28	29
Soliditet (%)	65	65	65	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-512	-229	-348	16
Nettoomsättning (tkr)	1 281	1 281	1 272	1 255

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 536 m² bostäder och 127 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 801 758	0	0	7 801 758
Upplåtelseavgifter	11 548 188	0	0	11 548 188
Fond för yttre underhåll	359 438	116 478	-68 510	311 470
S:a bundet eget kapital	19 709 384	116 478	-68 510	19 661 416
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 075 951	-116 478	-160 863	-7 798 610
Årets resultat	-512 085	-512 085	229 373	-229 372
S:a ansamlad förlust	-8 588 036	-628 563	68 510	-8 027 983
S:a eget kapital	11 121 348	-512 085	0	11 633 433

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-512 085
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 959 472
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-116 478
summa balanserat resultat	-8 588 035

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	359 438
att i ny räkning överförs	-8 228 597

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 281 240	1 280 593
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 112	10 678
Summa rörelseintäkter		1 333 352	1 291 270
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 288 510	-777 538
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 425	-436 455
Personalkostnader	Not 6	-42 901	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-256 756	-256 756
Summa rörelsekostnader		-1 801 592	-1 470 750
RÖRELSERESULTAT		-468 240	-179 480
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		615	174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 461	-50 067
Summa finansiella poster		-43 846	-49 893
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-512 085	-229 372
ÅRETS RESULTAT		-512 085	-229 372

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	13 881 135	14 129 204
Inventarier	Not 9	724	9 412
Summa materiella anläggningstillgångar		13 881 859	14 138 615
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 884 659	14 141 415
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12	12
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 111 171	3 602 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	26 372
Summa kortfristiga fordringar		3 111 183	3 629 073
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		13 038	13 038
Summa kassa och bank		13 038	13 038
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 124 221	3 642 111
SUMMA TILLGÅNGAR		17 008 880	17 783 526

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 349 946	19 349 946
Fond för yttre underhåll	Not 13	359 438	311 470
Summa bundet eget kapital		19 709 384	19 661 416
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 075 951	-7 798 610
Årets resultat		-512 085	-229 372
Summa ansamlad förlust		-8 588 036	-8 027 983
SUMMA EGET KAPITAL		11 121 348	11 633 433
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 289 000	5 489 000
Summa långfristiga skulder		5 289 000	5 489 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	200 000	200 000
Leverantörsskulder		32 123	82 935
Skatteskulder		120 272	117 894
Övriga skulder		120 000	120 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	126 138	140 263
Summa kortfristiga skulder		598 533	661 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 008 880	17 783 526

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Elanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Markanläggning	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år
Bredband	20 år	20 år
Tvättmaskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	932 962	932 962
Hyror bostäder	65 678	65 678
Hyror lokaler	251 605	250 961
Hyror parkering	30 000	30 000
Kabel-TV intäkter	1 020	1 020
Öresutjämning	-25	-28
	1 281 240	1 280 593

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	2 864	10 033
	Övriga intäkter	49 248	645
		52 112	10 678

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 000	39 031
	Fastighetsskötsel beställning	27 626	21 783
	Snöröjning/sandning	18 750	0
	Städning entreprenad	29 880	29 234
	Mattvätt/Hyrmattor	22 832	22 737
	Sotning	32 625	17 922
	Hissbesiktning	1 916	1 890
	Myndighetstillsyn	0	2 595
	Gemensamma utrymmen	0	1 910
	Gård	0	937
	Serviceavtal	10 773	20 150
	Förbrukningsmateriel	0	1 653
	Teleport/hissanläggning	1 097	2 940
	Brandskydd	0	8 916
		175 499	171 698
	Reparationer		
	Lokaler	0	7 438
	Gemensamma utrymmen	10 074	0
	Tvättstuga	109 849	13 675
	Vind	1 668	10 358
	Entré/trapphus	0	5 818
	Lås	608	21 378
	VVS	71 346	0
	Värmeanläggning/undercentral	11 156	0
	Elinstallationer	0	10 331
	Balkonger/altaner	30 000	0
	Vattenskada	0	12 750
		234 701	81 748
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	12 124
	VVS	10 353	56 386
	Ventilation	71 591	0
	Balkonger/altaner	304 613	0
		386 557	68 510
	Taxebundna kostnader		
	El	42 160	40 275
	Värme	207 619	191 068
	Vatten	28 057	22 503
	Sophämtning/renhållning	37 067	21 112
	Grovsopor	0	4 176
		314 903	279 134

Övriga driftkostnader			
	Försäkring	55 728	53 349
	Kabel-TV	16 703	16 419
	Bredband	43 848	46 980
		116 279	116 748
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 571	59 701
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 288 510	777 538
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	1 541	1 091
	Juridiska åtgärder	55 894	137 985
	Inkassering avgift/hyra	4 110	4 950
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	19 375
	Föreningskostnader	1 013	12 626
	Styrelseomkostnader	1 432	318
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 121
	Förvaltningsarvode	87 180	85 320
	Administration	654	5 389
	Konsultarvode	44 726	168 281
		213 425	436 455
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	32 644	0
	Sociala kostnader	10 257	0
		42 901	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	143 275	143 275
	Förbättringar	83 861	83 861
	Markanläggning	20 932	20 932
	Inventarier	8 688	8 688
		256 756	256 756

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 241 836	20 241 836
	Utgående anskaffningsvärde	20 241 836	20 241 836
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 112 633	-5 864 564
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 068	-248 068
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 360 701	-6 112 633
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 881 135	14 129 204
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 700 000	2 700 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 879 000	16 879 000
	Taxeringsvärde mark	21 947 000	21 947 000
		38 826 000	38 826 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 000 000	37 000 000
	Lokaler	1 826 000	1 826 000
		38 826 000	38 826 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 438	43 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 438	43 438
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 026	-25 339
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 688	-8 688
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 714	-34 027
	Redovisat restvärde vid årets slut	724	9 411
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	89 158	87 650
	Klientmedel hos SBC	1 969 806	3 512 690
	Fordringar	0	645
	Fordringar kreditfakturor	1 704	1 704
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		3 111 171	3 602 689
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	0	26 372
		0	26 372
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	311 470	309 463
	Reservering enligt stadgar	116 478	116 478
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-68 510	-114 471
	Vid årets slut	359 438	311 470

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,800 %	2 823 375	2 923 375	2023-04-19
Nordea	0,010 %	2 665 625	2 765 625	2023-04-19
Summa skulder till kreditinstitut		5 489 000	5 689 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
		5 289 000	5 489 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 489 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	9 772 000	9 772 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	32 644	31 204
Sociala avgifter	10 257	14 296
Ränta	8 904	9 355
Avgifter och hyror	74 333	85 408
	126 138	140 263

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2022

Fredrik Cederqvist
Ordförande

Marie Glimarv
Ledamot

Anna Holmen
Ledamot

Amanda Kristina Nelzén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Joakim Nyman
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Apeln 1
Org.nr. 769603-5950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Apeln 1 för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Apeln 1 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2022

Joakim Nyman
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	932 000	932 962	932 000
Hyror bostäder	65 000	65 678	65 000
Hyror lokaler	251 000	251 605	250 000
Hyror parkering	30 000	30 000	30 000
Kabel-TV intäkter	1 000	1 020	1 000
Öresutjämning	0	-25	0
Fakturerade kostnader	0	2 864	0
Övriga intäkter	0	49 248	0
	1 279 000	1 333 352	1 278 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-32 000	-30 000	-32 000
Fastighetskötsel beställning	-30 000	-27 626	0
Snöröjning/sandning	-12 000	-18 750	-12 000
Städning entreprenad	-31 000	-29 880	-31 000
Mattvätt/Hyrmattor	-24 000	-22 832	-22 000
Sotning	-19 000	-32 625	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 916	-2 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Sopphantering	0	0	-31 000
Gård	-2 000	0	-17 000
Serviceavtal	-21 000	-10 773	-18 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-1 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-1 097	-8 000
	-183 000	-175 499	-175 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-93 000	0	-205 000
Gemensamma utrymmen	0	-10 074	0
Tvättstuga	0	-109 849	-50 000
Vind	0	-1 668	0
Lås	0	-608	0
VVS	0	-71 346	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 156	0
Elinstallationer	0	0	-80 000
Balkonger/altaner	0	-30 000	0
	-93 000	-234 701	-335 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-10 353	0
Ventilation	0	-71 591	0
Balkonger/altaner	0	-304 613	0
	0	-386 557	0
Taxebundna kostnader			
El	-42 000	-42 160	-51 000
Värme	-199 000	-207 619	-218 000
Vatten	-23 000	-28 057	-22 000
Sophämtning/renhållning	-22 000	-37 067	-22 000
Grovsopor	-5 000	0	-5 000
	-291 000	-314 903	-318 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-56 000	-55 728	-53 000
Kabel-TV	-18 000	-16 703	-17 000
Bredband	-49 000	-43 848	-49 000
	-123 000	-116 279	-119 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-60 000	-60 571	-59 000
	-60 000	-60 571	-59 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 541	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-55 894	0
Inkassering avgift/hyra	0	-4 110	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-16 875	-17 000
Föreningskostnader	-13 000	-1 013	-3 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 432	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-90 000	-87 180	-89 000
Administration	-5 000	-654	-4 000
Konsultarvode	0	-44 726	0
	-134 000	-213 425	-116 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-34 000	-32 644	-34 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-10 257	-12 000
	-46 000	-42 901	-46 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-144 000	-143 275	-144 000
Förbättringar	-84 000	-83 861	-84 000
Markanläggning	-21 000	-20 932	-21 000
Inventarier	-9 000	-8 688	-9 000
	-258 000	-256 756	-258 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 188 000	-1 801 592	-1 426 000
RÖRELSERESULTAT	91 000	-468 240	-148 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	503	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	112	0
Låneräntor	-55 000	-44 461	-55 000
	-55 000	-43 846	-55 000
RESULTAT	36 000	-512 085	-203 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se